jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1993/3/23 B929/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.1993

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Nö GVG 1989 §3 Abs2 litb

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs nach mangelhafter Interessenabwägung; fehlende Gegenüberstellung der für und gegen die Erteilung der Genehmigung sprechenden Argumente

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Niederösterreich ist schuldig, den Beschwerdeführern zu Handen ihres bevollmächtigten Vertreters die mit 15.OOO S bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführer - Miteigentümer eines landwirtschaftlichen Gutsbetriebes - erwarben mit Kaufvertrag ein an ihren Betrieb angrenzendes land- und forstwirtschaftliches Anwesen mit einer Fläche von insgesamt 14,5048 ha um den Preis von 1 Mio. S.

Die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Schwechat am Sitz der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung versagte dem Kaufvertrag unter Berufung auf §3 Abs3 (gemeint wohl: Abs2) litc iVm §12 Abs2 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, LGBl. 6800-1 (im folgenden: NÖ GVG 1989) die Zustimmung der Sache nach mit der Begründung, daß das Interesse an der Stärkung des lediglich Eigengrund im Ausmaß von 46 ha aufweisenden landwirtschaftlichen Betriebes eines (am Erwerb einer Teilfläche interessierten) Landwirte-Ehepaares das Interesse an der Stärkung des Gutsbetriebes der Beschwerdeführer (mit etwa 450 ha Eigengrund) durch den Erwerb der Kaufliegenschaft überwiege.

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer wies die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der NÖ Landesregierung unter Berufung auf §66 Abs4 AVG iVm §2 Abs1, §3 Abs1 und 2 litb sowie§11 Abs9 NÖ GVG 1989 ab.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die ausschließlich von den Käufern erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

3. Die Grundverkehrs-Landeskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.a) Die Vorschriften des NÖ GVG 1989, auf die die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid inhaltlich gestützt hat (§2 Abs1 sowie §3 Abs1 und Abs2 litb), haben folgenden

Wortlaut:

"§2

Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Liegenschaften

(1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden über land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

o die Übertragung des Eigentums,

...

§3

Voraussetzungen für die Zustimmung

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerstreitet. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.

(2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn

...

b) das Interessse an der Aufteilung der Liegenschaft auf

Interessenten vorwiegend zum Zweck der Stärkung oder Schaffung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe das Interesse an der einheitlichen Bewirtschaftung überwiegt;

..."

Der in §3 Abs2 litb NÖ GVG 1989 verwendete Begriff "Interessent" wird in §1 Z3 lita dieses Gesetzes folgendermaßen umschrieben:

"§1

Begriffsbestimmungen

...

3. Interessenten sind

a) Landwirte, die bereit sind, anstelle des Erwerbers oder des Nutzungsberechtigten ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer (Verpächter, Fruchtgenußgeber u.dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

..."

Für den in §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 verwendeten Begriff "Landwirt" findet sich in §1 Z2 dieses Gesetzes folgende Definition:

"2. Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt) ist, wer

a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschafteinheit persönlich (d.h. allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet;

b) nach Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaften und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil betreiten will, wenn er

aa) diese Absicht durch ausreichende Gründe belegen und

bb) aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft machen kann."

b) Der Verfassungsgerichtshof hatte gegen die mit §3 Abs1 NÖ GVG 1989 inhaltlich übereinstimmende Vorschrift des §8 Abs1 NÖ Grundverkehrsgesetz 1973, LGBl. 6800-2, ebensowenig verfassungsrechtliche Bedenken (zB VfSlg.9128/1981, 9131/1981, 10449/1985, 10457/1985 und 10687/1985) wie gegen die mit §3 Abs2 litb NÖ GVG 1989 inhaltlich übereinstimmende Vorschrift des §8 Abs2 litc NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 (vgl. etwa VfSlg. 7449/1974, 8808/1980, 10919/1986). Gegen die genannten, von der belangten Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides herangezogenen Vorschriften des NÖ GVG 1989 sind auch aus der Sicht des Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden.

c) Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit dieser Vorschriften und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß ihnen die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat - auch die Beschwerdeführer haben derartiges nicht behauptet - , könnte das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz durch den angefochtenen Bescheid nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde bei der Bescheiderlassung Willkür geübt hätte (s. etwa VfSlg. 8428/1978, 9127/1981).

Ein willkürliches Verhalten der Behörde liegt nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage (zB VfSlg. 9726/1983, 10890/1986, 12030/1989), was etwa auch dann zutrifft, wenn die Behörde es unterlassen hat, in einem entscheidenden Punkt Gründe und Gegengründe einander gegenüberzustellen und gegeneinander abzuwägen (vgl. VfSlg. 12556/1990 mwH).

d) Den Vorwurf willkürlichen Verhaltens erheben die Beschwerdeführer gegen die belangte Behörde insbesondere mit der Begründung, die dem angefochteten Bescheid zugrundeliegende Auffassung, daß die Aufteilung der Kaufliegenschaft auf die im Verfahren aufgetretenen Interessenten durch die damit ermöglichte Aufstockung ihrer Betriebe das Interesse am Erwerb dieser Liegenschaft durch die Beschwerdeführer übersteige, weil deren Betrieb angesichts seiner Größe keiner Aufstockung bedürfe, beruhe auf einer denkunmöglichen Würdigung der von der belangten Behörde eingeholten Sachverständigengutachten.

e) Der Vorwurf der Gleichheitsverletzung ist im Ergebnis begründet.

aa) Die belangte Behörde ergänzte, nachdem im Zuge des Berufungsverfahrens mehrere weitere Eigentümer bzw. Miteigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben als Interessenten am Erwerb von Teilflächen der (gesamten) Kaufliegenschaft aufgetreten waren, das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens eines forstwirtschaftlichen sowie eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen.

Der forstwirtschaftliche Amtssachverständige führte in seinem Gutachten ua. aus, daß der von den Interessenten angestrebte Erwerb von Teilflächen der Kaufliegenschaft mit einer Ausnahme zur Schaffung von Waldflächen führen würde, die das für die Walderhaltung und die zweckmäßige Waldbewirtschaftung erforderliche, (landes-)gesetzlich vorgeschriebene Mindestausmaß zum Teil erheblich unterschritten und daß überdies diese Aufteilung aus forstfachlicher Sicht "nicht als sehr zweckmäßig anzusehen" sei, zumal sich (aus kurz angeführten Gründen) die

notwendige Bringung - von der einen erwähnten Teilfläche abgesehen - als "besonders problematisch" darstelle. Aus den gesamten zur Kaufliegenschaft gehörigen Waldgrundstücken sei selbst unter der Voraussetzung intensiver Selbstbewirtschaftung nur ein "ausgesprochen gering(er)" Betrag von ca. 21.300 S pro Jahr zu erwirtschaften.

Im Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen wird ua. ausgeführt, daß die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Kaufliegenschaft für eine erfolgreiche landwirtschaftliche Nutzung nur minder geeignet seien. Die (im Falle des Erwerbes durch die Interessenten vorgesehene) Aufteilung der Kaufliegenschaft sei "aus landwirtschaftlicher Sicht unzweckmäßig", weil sie zu einer Zersplitterung führen würde und die neu entstehenden Grundstücke "aufgrund ihrer Größe und Form größtenteils nicht mehr rationell landwirtschaftlich zu bewirtschaften wären" und weil sich überdies "Schwierigkeiten hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung" ergäben.

Hinsichtlich einzelner Interessenten gelangte der landwirtschaftliche Amtssachverständige zur Auffassung, daß ihre Betriebe mit Rücksicht auf die Verpachtung und den Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht stärkungsbedürftig seien.

Zum Gutsbetrieb der Beschwerdeführer ist im Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen angeführt, daß er bei einer Gesamtfläche von 544,407 ha eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 424,69 ha aufweise und nach Struktur und Flächenausmaß ein Großbetrieb sei. Ferner ergibt sich aus diesem Gutachten, daß der Erstbeschwerdeführer seinen Lebensunterhalt zur Gänze, die Zweitbeschwerdeführerin und die Drittbeschwerdeführerin ihren Lebensunterhalt jeweils überwiegend aus den Einnahmen dieses Gutsbetriebes bestreiten und daß durch den Erwerb der Kaufliegenschaft ua. eine Verbindung zu den in der KG Pischelsdorf gelegenen Grundflächen des Gutsbetriebes geschaffen werden solle.

bb) Die Beschwerdeführer legten insbesondere in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid sowie in einer im Berufungsverfahren erstatteten schriftlichen Stellungnahme dar, daß die Kaufliegenschaft vormals bereits zu ihrem Gutsbetrieb gehört habe, der Erwerb der Arrondierung und damit der einfacheren Bewirtschaftung dienen und zudem einen Ausgleich bieten solle für Grundflächen aus dem Bestand des Gutsbetriebes, die in Bauland umgewandelt oder in das öffentliche Gut übertragen worden seien. Der Erwerb von Ufergrundstücken solle ferner der besseren Verwertung des den Beschwerdeführern zustehenden Fischereirechtes dienen. Während die Interessenten ihrem eigenen Vorbringen zufolge die von ihnen zu erwerbenden Grundflächen lediglich zur Erzeugung von Brennholz zu nutzen beabsichtigten, lasse die Bewirtschaftung der Kaufliegenschaft im Rahmen des forstwirtschaftlichen Betriebes der Beschwerdeführer nach Vornahme entsprechender Investitionen angemessene forstwirtschaftliche Erträge erwarten.

cc) Die belangte Behörde begründete die Versagung der Zustimmung im wesentlichen damit, daß der Erwerb der Kaufliegenschaft durch die Beschwerdeführer mangels Stärkungsbedürftigkeit ihres das Ausmaß eines bäuerlichen Betriebes weit überschreitenden Großbetriebes dem öffentlichen Interesse an der Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes iS des §3 Abs1 NÖ GVG 1989 widerspreche und daß die Aufteilung der Kaufliegenschaft auf die Interessenten zur Stärkung ihrer bäuerlichen Betriebe weit mehr im öffentlichen Interesse gelegen sei.

dd) Soweit die belangte Behörde die Versagung der Zustimmung schon deshalb für geboten erachtete, weil der Erwerb der Kaufliegenschaft durch die Beschwerdeführer mit Rücksicht auf die das Ausmaß eines bäuerlichen Betriebes weit übersteigende Größe ihres Gutsbetriebes nicht der Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes diene, ließ sie außer acht, daß die Grundverkehrsbehörde gemäß §3 Abs1 zweiter Satz NÖ GVG 1989 dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen hat, wenn dieses dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.

Soweit die belangte Behörde aber die Versagung der Zustimmung auf §3 Abs2 litb NÖ GVG 1989 stützte, hat sie es

unterlassen, sich bei der ihr durch diese Vorschrift aufgetragenen Interessenabwägung mit den aus den Sachverständigengutachten zu ersehenden Argumenten (s. dazu oben unter II.1.e, aa) auseinanderzusetzen, die dagegen sprechen, daß der Erwerb von Teilflächen der Kaufliegenschaft durch die Interessenten in dem in dieser Bestimmung umschriebenen öffentlichen Interesse liegt. Sie hat es ferner verabsäumt, auf die Argumente der Beschwerdeführer einzugehen, die für eine einheitliche Bewirtschaftung der (nach ihrem Vorbringen ehemals bereits in ihrem Eigentum gestandenen) Kaufliegenschaft (im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der Beschwerdeführer) sprechen (s. dazu oben unter II.1.e, bb). Unter diesen Umständen war die belangte Behörde gar nicht in der Lage, die für und gegen die Erteilung der Zustimmung sprechenden Gründe einander gegenüberzustellen

und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (vgl. etwa VfGH 9.6.1992 B1135/91).

Durch dieses Versäumnis hat die belangte Behörde, nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. unter II.1.c) Willkür geübt und dadurch den angefochtenen Bescheid mit Gleichheitswidrigkeit belastet.

Die Beschwerdeführer sind somit durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid war darum aufzuheben, ohne daß zu prüfen war, ob die Beschwerdeführer auch in einem anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt wurden.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

3. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von 2.500 S enthalten.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Bescheidbegründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:B929.1991

Dokumentnummer

JFT_10069677_91B00929_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at